Należytość pocztową opłacono ryczałtem.

REALNOŚĆ MIEJSKA

6 stron

DLA CZŁONKÓW STOWARZ. BEZPŁATNIE.

REDAKCJA i ADMINISTRACJA
Lwów, ul. Rutowskiego 23
Telefon 260-69.

Administracja czynna: od godz. 10—13 i 16—19.

Redaktor przyjmuje: codziennie między 12—13.

Wychodzi każdego 1-go i 15-go

DWUTYGODNIK ● ORGAN STOWARZYSZENIA „OCHRONA WŁAŚCICIELI REALNOŚCI" we LWOWIE.

Nr. 2. Lwów, 26 października 1936. Rok I.

Dr. M. SCHWARZ

Budujmy placówkę wzajemnej pomocy finansowej.

Hasło, rzucone przez Wydział naszego Stowarzyszenia w kierunku **uruchomienia placówki finansowej na własnych siłach opartej, jest dziś bardziej aktualne, aniżeli kiedykolwiek.** Minęły te czasy, gdy posiadacz, chociażby małej realności miejskiej mógł z miesiąca na miesiąc wedle z góry ustalonego planu i budżetu prowadzić swoją gospodarkę domową bez potrzeby uciekania się do jakiejś obcej pomocy finansowej czyto bankowej czyteż prywatnej. —

Plan założenia własnej placówki finansowo - kredytowej w postaci spółdzielni, zrodził się już w zaraniu założenia **naszego Stowarzyszenia,** które postawiło sobie za cel przyjść z **pomocą moralną i materjalną wszystkim właścicielom realności,** którzyby takiej pomocy potrzebowali. —

Tembardziej stała się sprawa ta palącą w chwili obecnej, gdy uzyskanie pożyczki stało się nader utrudnione i związane ze znacznymi kosztami, których właściciel nie jest w stanie ponieść bez narażenia na szwank swej równowagi budżetowej. —

By jednak placówka powstać mająca **mogła podołać swemu zadaniu, musi ona być oparta o wysiłek wspólny wszystkich członków bez wyjątku, pozostawać pod ich opieką i kontrolą,** a nie może być przedsiębiostwem prywatnem, opartem o prywatne kapitały i nastawione na zysk jednostek. —

Formę najbardziej celowi temu odpowiadającą jest spółdzielnia, oparta o równe udziały, obowiązki i prawa członków. Ta tylko forma może zabezpieczyć rozwój placówki w kierunku pożądanym i odpowiadającym wymaganiom zainteresowanych szerokich rzesz naszych członków. **Kwota kilkudziesięciu złotych,** złożona we formie udziału członkowskiego przez wszystkich chociażby tylko zorganizowanych w Stowarzyszeniu naszem właścicieli realności — **dać może kwotę, wystarczającą na utworzenie podstawy instytucji zdatnej do spełnienia swego celu.**

A dziś nawet kwota 2—300 zł. stanowić może nieraz ratunek w ciężkiej sytuacji dla właściciela realności i uratuje niejednego od przykrych skutków egzekucji podatkowej czyteż bankowej.

Leży tedy w interesie wszystkich poprzeć wysiłki Zarządu w kierunku jaknajrychlejszego zrealizowania hasła zbudowania na własnych siłach opartej placówki finansowej — mającej służyć pomocą najbardziej potrzebującym z pośród naszych członków. —

Czas nagli — nie wolno zwlekać ani chwili. —

Reorganizacja redakcji „Realność Miejska"

W związku z rozszerzeniem zakresu naszej działalności na całą Polskę, stała się dawna nazwa „Realność Lwowska" zupełnie nieaktualna. Wskutek czego zmieniono ją na „Realność Miejska". Nastąpiła również kompletna reorganizacja Redakcji, której skład przedstawia się obecnie następująco: Redaktor odpowiedzialny, p. H. Bank, redaktor, Dr. M. Schwarz, zastępca jego i kierownik administracyjny, Mgr. B. Weiss.

Pozatem został utworzony Komitet Redakcyjny, w skład którego wchodzą: p. p. Dr. M. Dratler, Dr. Baran, Dr. L. Eckstein, kpt. Bieder, Dr. H. Kandel, Leder, L. J. Rauchwerger, Mgr. Rothfeld, Sałacki, rad. Ulwańska, i Dr. J. Wirklich.

Stowarzyszenie „Ochrona Właścicieli Realności" we Lwowie

zawiadamia P. T. Właścicieli realności, że w **poniedziałek 2. listopada** br. o godz. 7 30 wiecz. we własnym lokalu w Gmachu Skarbka, przy ul. Rutowskiego 23. II p. odbędzie się

ZEBRANIE INFORMACYJNO-DYSKUSYJNE

z porządkiem dziennym: 1) Bank wzajemnej pomocy 2) Uproszczona księgowość 3) Dyskusja.

Prosimy o pewne i niezawodne przybycie.

ZARZĄD.

Dr. M. DRATLER

Organizacja własności miejskiej

Przed wojną światową, w życiu gospodarczym jednostka była suwerenna a w granicach swej suwerenności niezależna, wszechmożna, autarchiczna, samowystarczalna. Sama decydowała o swoich stosunkach gospodarczych. Właściciel by nieograniczonym władcą swego majątku w minimalnej tylko mierze ograniczony względami swego sąsiedztwa. To ograniczenie nastąpiło dopiero w r. 1915 w noweli do ustawy cywilnej. Był to okres liberalizmu, o swobodnej grze interesów indywidualnych.

Po wojnie w tym względzie zarysował się przełom. Jednostka traci coraz więcej z zasięgu swoich wpływów, w kierunku coraz większego ograniczenia na rzecz zbiorowości.

Nie *interes jednostki ale interes zbiorowości staje się czynnikiem decydującym w stosunkach między ludźmi* i sprawa ta urasta do rzędu naczelnej idei w naszym życiu społecznym.

Wobec tej konieczności miejsce suwerennej jednostki zajmuje zbiorowa organizacja. Początkowo jeszcze występują tylko organizacje polityczne ale wkrótce ich miejsce zajmują wyłącznie organizacje gospodarcze jako wyraz pewnych grup interesowych, interesów pewnych grup. W społeczeństwie ustaje konkurencja jednostek a wyłania się tylko odrębność zawodów, stanów i klas. Dla celów obrony grup tych odrębnych interesów całych grup i klas konieczne stają się organizacje.

Wyrazem takiej organizacji społecznej jest ustrój syndykalistyczny np. we Włoszech, gdzie Państwo jako najwyższa organizacja powołane jest do łagodzenia, wyrównania sprzeczności zachodzących między interesami poszczególnych grup i organizacyj.

Ten rozwój organizacji społecznej prowadzi do tego, *że jednostka sama po za swoją grupą, po za organizacją poprostu ostać się nie może, staje się bezbronna i w odosobnieniu swoim zostaje zdeptana ciężkim butem zbiorowej organizacji.*

U nas w Polsce ten system korporacyjnych organizacyj nie jest jeszcze ustawowo nakazany, niemniej jednak życie stwarza samorzutnie ten system, tak, że u nas powstają przeważnie dobrowolne tylko organizacje dla obrony interesów pewnych grup a obok tych organizacyj pozostają nadal dalekie rzesze niezorganizowane, idące luzem jak w okresie pełnego liberalizmu, który w całości przeżył się.

Z pośród grup interesów najwcześniej i najłatwiej zorganizował się przemysł i on zorganizował przeciwną sobie grupę interesów robotniczych.

Na łatwość i wczesność tych organizacyj złożyło się przede wszystkim skupienie się środków produkcji przemysłowej w ręku niedużej ilości właścicieli i rozwojowa tendencja przemysłu ku monopolizmowi. Wolna konkurencja sprzyjała początkowo rozwojowi przemysłu, ale doprowadziwszy go do pewnego stadium rozkwitu spowodowała powstanie tendencyj przeciwnych, regulujących tę wolną konkurencję. Drogą dobrowolnych umów i przymusowych sytuacyj poprzez kartele i trusty zorganizował się wielki przemysł tak jednolicie i sprężyście, że zniewolił prawie całe społeczeństwo do służenia jego zyskownym interesom. Np. ogół ludności opłaca tak wysokie ceny za węgiel i cukier, że kosztem tych nadpłat przemysł może swoje wytwory eksportować zagranicę po cenie znacznie niższej od ceny opłacanej w kraju. Przemysł tylko dzięki swej organizacji wywalczył i utrzymuje swoją opłacalność, rentowność. W ten sposób powstała i istnieje potężna organizacja własności wielkiego kapitału.

Poza kapitałem żadna inna własność **nie potrafiła wytworzyć dla siebie takiej** organizacji i dlatego wszelkie inne rodzaje własności podupadają i ubożeją z dnia na dzień. Mamy własność ziemską większą i mniejszą, mamy własność miejską i na tych wszystkich polach obserwujemy właśnie ten olbrzymi proces postępującej pauperyzacji. Jakie są przyczyny tego objawu? Dlaczego własność w zakresie przemysłu potrafi utrzymać swoją pozycję a wszelka własność gruntowa zatraca swoją rentowność?

Widzieliśmy, że skoro dla przemysłu eksport staje się niepopłatny, przestaje przynosić zysk, przemysł potrafi przerzucić pokrycie tego deficytu na innych odbiorców w swoim kraju.

Dlaczego własność rolna nie potrafi przerzucić podobnie swojej straty na inne **warstwy?**

U własności ziemskiej ostatnio nastąpiły wypadki takiego przerzucenia własnych niedoborów na inne warstwy. Ustawy moratoryjne dla rolników pozwalają przeprowadzić proces oddłużenia **kosztem warstw handlowych. O tej bonifikacie** na rzecz rolników kosztem handlu zadecydowała u nas wyłącznie ilościowa przewaga wsi. Wieś w stosunku **do handlu w mieście ma u nas przewagę** na skutek rozmaitych momentów politycznych i w ten sposób wyrównanie nastąpiło kosztem słabszego na rzecz silniejszego. Ale ta ulga dla własności ziemskiej nastąpiła za pośrednictwem ustawodawstwa państwowego. Przemysł na**tomiast swoje podobne przerzuty społeczne dokonuje sam, we własnym zakresie bez interwencji państwowej, a nawet wbrew tej interwencji. Jak wiadomo, Państwo u nas występuje przeciw kartelom i ogranicza ich działalność.**

Zaznaczyć tu wypada, że te przerzuty braków i deficytów w gospodarstwie jednej warstwy na drugą nie jest wyrazem sprawiedliwości społecznej i so**lidaryzmu społecznego, jaki chce wytworzyć u nas ostatnia nasza Konstytucja.** Przerzuty przypominają raczej walkę fotbalową gdzie jeden gracz usiłuje przerzucić drugiemu piłkę i ta piłka kopana jest z miejsca na miejsce wytwarzając zaognienie walki. Solidaryzm nie jest zaś walką wszystkich przeciw wszystkim, ale kolaboracją wszystkich dla wspólnego celu.

Zdawałoby się, że własność bez względu na przedmiot własności winna wytwarzać wszędzie jednaką sferę władzy i wpływów. Tymczasem widzimy, jak wyżej wykazano, że tylko własność w obrębie przemysłu potrafi samoistnie utrzymać a nawet rozwinąć pełnię swojej władzy, natomiast własność nieruchomości nie okazuje tej siły i nie potrafi utrzymać swego potencjonału gospodarczo-społecznego.

Przyczyną tego zjawiska jest fakt, że podczas gdy własność przemysłowa ma tendencję do coraz silniejszej koncentracji w ręku coraz mniejszej ilości właścicieli — to własność gruntowa ma wręcz przeciwną tendencję coraz większego rozdrabniania się i przechodzenia w ręce coraz liczniejszej ilości posiadaczy. **Ten proces coraz większego rozdrabniania** obserwujemy u własności na wsi jak i w mieście. Na wsi mówi się coraz więcej o parcelacji i nie zdarzają się żadne wypadki skupywania majątków ziemskich dla celów wielkich folwarcznych gospodarstw, w mieście zaś nie pojawiają się więcej wypadki, by nazywano ulice od nazwiska właściciela, który tę ulicę własnymi domami zabudował, co dawniej miało miejsce; wielkie bloki domowe mogą być budowane już tylko z funduszów publicznych ale nie prywatnych, a mnoży się liczba małych domków dla jednostkowego użytku na peryferjach miasta.

Wiadomo, że własność jest podłożem egoizmu, wytwarza zaściankowość, zaskorupia indywidualność do ciasnych granic własnego podwórka i stanowi kolosalną przeszkodę dla zrozumienia celów zbiorowych, dla skupienia w obronie własnych interesów.

Nie utrzymują sie już dzisiaj ego**izmy jednostkowe, ale utrzymują się** egoizmy grup zorganizowanych.

Tylko w *takiej grupie zorganizowanej może znaleźć obronę interes indywidualny.*

Dlatego gdy własność ziemska ma już swój syndykat dla obrony we formie państwowo uznanej korporacji izb rolniczych, *własność miejska, jeżeli chce zapewnić sobie obronę dla swoich odrębnych specyficznych interesów, musi koniecznie tworzyć z własnej inicjatywy własną organizację i zrzeszenie i tylko w tej narazie prywatnej formie organizacyjnej znajdzie swój bastion obronny.*

Dziś tylko w skupieniu siła. Jednostka poza organizacją swej grupy jest jak zabłąkana owca, poza trzodą zgubi się i zaginie.

Właściciele nieruchomości miejskiej rozumiejąc powyższe obecne tendencje społeczne *muszą przełamać swe nawyki i nastawienie do małych ciasnych własnych podwórków i stworzyć dla obrony własnych interesów własną pomoc opartą na współdziałaniu wszystkich zainteresowanych.*

Każdy trud dla takiej zbiorowej organizacji, każdy wysiłek na jej rzecz odezwie sie tylokrotnym echem, ile współpracowników znajdzie się we wspólnej organizacji, a głos wołania jej potężnieć będzie w miarę przypływu i skupienia się wszystkich rozumiejących doniosłość wzajemnego wysiłku.

X. Międzynarodowy Kongres Własności Nieruchomej Miejskiej

(b. w.). Pod wysokim protektoratem p. Prezydenta Rzeczypospolitej Mościckiego odbył się w Warszawie od 19—23 września b. r. X. Międzynarodowy kongres Własności Nieruchomej Miejskiej.

Kongresy te urządza co roku w stolicach poszczególnych państw Międzynarodowy Związek Właścicieli Nieruchomości Miejskiej. W tym roku odbył się kongres w Polsce i skupił licznych delegatów z szeregu państw europejskich. Lwów był również przez delegatów reprezentowany. — Wywołał on wielkie zainteresowanie wśród ogółu właścicieli i społeczeństwa i odbył się w atmosferze serdecznej przyjaźni i współpracy wszystkich delegacyj.

Przedmiotem obrad były aktualne zagadnienia związane z sprawami i potrzebami nieruchomości miejskiej, przy czym w komisjach wygłoszono szereg b. ciekawych referatów na temat ogólnoeuropejskich, jak i polskich stosunków własności nieruchomej.

Na żadnym z dotychczasowych kongresów nie wysuwano tak wyraźnie i silnie, jak na warszawskim zasady, że wszelkie ograniczenia własności nieruchomej nie powinny przyjść z zewnątrz, ale od wewnątrz, t. j. od właścicieli, a raczej zrzeszonego ogółu właścicieli przez izby własności nieruchomej o charakterze prawnopublicznym. —

W kwestii budownictwa zauważono obecnie niezdrowy objaw z czasów przedwojennych, a mianowicie budownictwo na sprzedaż, a właściwie na spekulację. Jest to niedobrze, albowiem domy tego rodzaju budowane b. tandetnie narażają nowonabywców na duże straty i konieczność licznych remontów.

W referacie o kwestii mieszkaniowej wyrażono pogląd, że lokali 4-ro i więcej

pokojowych jest dosyć, należy natomiast budować dużo domów o małych mieszkaniach i tylko te powinny korzystać z pomocy kredytowej państwa.

Przedmiotem bardzo ożywionej dyskusji była również sprawa obciążeń własności nieruchomej miejskiej na rzecz państwa i gminy. Przed wojną był właściciel realności zamożny i był jednym z najlepszych i najpewniejszych źródeł dochodów Skarbu i samorządów. W okresie powojennym stosunki się zmieniły, większość domów w Polsce wybitnie zbiedniała, co jednak nie zmniejszyło wcale nożyc podatkowych państwa i gminy. Okazuje się — dziwny paradoks — że im który mniejszą posiada realność, tem na większe jest narażony ciężary publicz. Zmuszony do odprowadzania 30% — 40% dochodów bardzo często tylko teoretycznych jest każdy właściciel stałym dłużnikiem urzędu podatkowego, samorządu, banków kredytowych, ubezpieczalni i t. p. Gdy dochodzą do tego ciągle nakładane nań remonty, koszty dostawców, rzemieślników, zarządcy i dozorcy, następuje zupełny zanik rentowności jego domu. Jest on też coprawda wierzycielem swych lokatorów, ograniczony jednak silnie w swych prawach, posiada jako wierzyciel skromne tylko prawa i możliwości. Natomiast jako dłużnik Skarbu i innych Instytucyj, jest pewny i uchwytny w najgorszym nawet wypadku zawsze podatny do wyegzekwowania przypadających nań podatków.

Jest to anormalny stosunek, gdy weźmie się pod uwagę, że zaległości komornego nie są przy ściąganiu podatków brane pod uwagę, a straty na bezrobotnych uwzględnia się w razie przekroczenia 10% dochodów. W ten sposób dzieje się zwlaszcza małej nieruchomości miejskiej krzywda, kwestia bowiem obciążeń właścicieli realności wymaga oględnego i sprawiedliwego traktowania, przystosowanego w pełni do ustroju gospodarczego, w którym żyjemy.

Gdy chodzi o gminy, posiadają one inicjatywę i dowolność w dziedzinie ustalenia stawek podatkowych, dlatego wskazanem jest, aby wysokość opłat i świadczeń samorządowych nie przekraczała pewnego, ustalonego procentu dochodów realności. Jest to obrona zasady rentowności. Zanik jej bowiem uderzyłby natychmiast w instytucje kredytu długoterminowego.

W innym referacie omawiano na kongresie rolę własności nieruchomej w dziele likwidacji bezrobocia, gdyż wartość dokonywanych rok rocznie robót remontowych wynosi około ćwierć miliarda zł., przechodzi przez ręce robotników, rzemieślników i t. p., a więc ożywia rynek pracy. Większe zaś ożywienie nastąpiłoby, gdyby właściciele mogli więcej dochodów przeznaczyć na remont i modernizację domów, co wymaga jednak radykalnej zmiany poglądów odnośnie całego problemu nieruchomości miejskiej.

Po posiedzeniach komisyj odbyło się plenarne zebranie kongresu, na którym uchwalono nast. rezolucje:

1. W kwestii wykonywania prawa własności w dziedzinie stosunków między właścicielem a lokatorem kongres uchwalił: że wykonywanie prawa własności w dziedzinie stosunków między właściciele-

Ciąg dalszy na str. 4.

Odroczenie eksmisji z lokali handlowych

Dekret Prez. Rz. z 29/IX. 1936 r., Dz. U. Nr. 74, poz. 525.

Jak wiadomo, zostały na skutek nowelizacji przepisów ust. o ochr. lok. wyjęte z pod działania tej ustawy lokale handl. I — III kat. handl. i przemysłowe I — VI. kat. przem.

Dekr. Prez. Rz. z 14/XI 1935, wprowadzający tę zmianę, zawierał tylko jedno ograniczenie, a to, że istniejące umowy najmu odnośnie tych pomieszczeń mogą być przez właściciela realności wypowiedziane dopiero po 30/IX. 1936. —

W przeddzień tego terminu wydany został nowy Dekret Prez. Rz., wprowadzający dalsze zmiany, ograniczające dość znacznie prawo wypowiedzenia wzgl. eksmisji z lokali handlowych i przemysłowych. —

Zaznaczyć przede wszystkiem wypada, że Dekret ten dotyczy wyłącznie tylko tych lokali, co do których umowa najmu istniała już w dniu 30/XI. 1935, t. j. przed dniem wejścia w życie Dekr. z 14/XI. 1935, gdyż z dniem 1/XII. 1935 lokale takie zostały wogóle wyjęte z pod działania ust. o ochr. lok., zaczem umowy później zawarte nie podlegają już tej ustawie. —

Ograniczenia wprowadzone tym dekretem dotyczą: a) wypowiedzenia umowy najmu, b) wykonania orzeczonej już eksmisji.

Co się tyczy wypowiedzenia, stanowi Dekret, że o ile najem lokalu trwa nie krócej, niż 5 lat, wypowiedzenie nastąpić może jedynie na 6 mieś. naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, bez względu na to, jaki był najem i kiedy czynsz płacono. — Jest to wyraźne ograniczenie prawa wynajmującego, odstępujące dość znacznie od zasad, wyrażonych w art. 390 k. z., przy czym dodać należy, że o ile między stronami istnieje umowa o dłuższy czasokres wypowiedzenia, to obowiązuje wypowiedzenie umówione dłuższe. —

Ważniejsze i dla właścicieli znacznie dotkliwsze są przepisy, ograniczające prawo eksmisji. —

Dekret odróżnia 2 wypadki: 1) kiedy sąd może, lecz nie musi odroczyć eksmisję i 2) kiedy eksmisja musi być odroczona. —

Sąd **musi** mianowicie odroczyć eksmisję, jeżeli w czasie od 15/XI. 1932 do 15/XI. 1935 najemca dokonał w lokalu inwestycji zwiększających wartość lokalu, jeżeli te inwestycje dotąd się nie zamortyzowały, w innych zaś wypadkach sąd w uwzględnieniu stosunków gospodarczych obu stron, wysokości czynszu **może** eksmisję odroczyć. —

W obu wypadkach odroczenie eksmisji, które może być udzielone tylko raz jeden, następuje tylko do dnia 31. III. 1939, z tym, że o ile wynajmujący zapłaci najemcy ustaloną przez sąd wartość inwestycji, wstrzymanie nastąpić nie może. —

Dalsze ograniczenia zastosowania przepisów o moratorjum lokali handlowych i przemysłowych, zachodzi wtedy, gdy wynajmujący odstępuje od umowy najmu: 1) z przyczyn, przewidzianych w art. 382 kz., tj. wtedy, jeżeli najemca używa rzeczy w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem lub umową, gdy ją zaniedbuje tak, że jest narażona na znaczne uszkodzenie, gdy najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, i gdy przez nieprzyzwoite zachowanie się wywołuje zgorszenie u innych mieszkańców; 2) oraz z przyczyn, przewidzianych w art. 388 kz. t. j. z powodu niepłacenia czynszu przez najemcę, gdy ten zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności; 3) w końcu, jeżeli opróżnienie lokalu potrzebne jest wynajmującemu dla wzniesienia nowej budowli. —

Jeżeli okoliczności, przytoczone wyżej zajdą po udzieleniu odroczenia terminu wydania przedmiotu najmu, natenczas traci uzyskane prawo i można go eksmitować. —

Dr. H. Kandel.

lem a lokatorem powinno być w zasadzie pozostawione swobodnej inicjatywie, ponieważ w warunkach normalnych dobro ogółu i dobro poszczególnych jednostek są dostatecznie zabezpieczone przez swobodną grę interesów gospodarczych;

że w wypadkach, gdy zachodzą okoliczności nadzwyczajne, które mogą wymagać ograniczenia w rozporządzaniu własnością prywatną, jest wysoce pożądanem, by w miarę możności takie ograniczenie nie zostało jej narzucone z zewnątrz przez ustawodawcę, lecz było dziełem władzy wewnętrznej organizacyj publiczno-prawnych własności nieruchomej miejskiej, stworzonych dla dobra ogółu;

w tym celu Kongres zaleca Związkom zrzeszeń własności nieruchomej miejskiej w tych wszystkich państwach, gdzie jeszcze nie istnieją, by doprowadziły do realizacji uznania prawnego **izb własności nieruchomej reprezentujących ją oficjalnie dla umożliwienia jej spełnienia tej funkcji społecznej.**

2. W sprawie mieszkań dla bezrobotnych, uchwalono, że bezrobocie, jako klęska społeczna, stwarza obciążenia, obarczające całe społeczeństwo, które wobec tego nie mogą być nawet częściowo, bezpośrednio lub pośrednio, przerzucone na jedną, szczególną kategorię obywateli;

że właściciele domów, którzy jako podatnicy biorą już w tak znacznym stopniu udział w ogólnych obciążeniach na rzecz bezrobocia, nie powinni ponadto ponosić z tego tytułu dodatkowego ciężaru, który obarcza ich w stopniu tym większym, im mniejsza jest ich nieruchomość;

że takie dodatkowe obciążenie zachodzi w wypadku, gdy właściciel zmuszony jest do dostarczenia bezrobotnemu mieszkania bezpłatnie bądź na skutek specjalnych zarządzeń ustawowych, bądź na skutek zastosowania przepisów prawa powszechnego;

że takie pogwałcenie prawa własności jest nie tylko niesprawiedliwością, ale wywołuje ponadto poważne skutki gospodarcze przez zmniejszenie środków właściciela na utrzymanie w dobrym stanie swego domu;

zważywszy z drugiej strony, że o ile zasady humanitarne wymagają zapewnienia mieszkania bezrobotnemu i jego rodzinie — pomoc należna bezrobotnemu z tego tytułu winna być ograniczana do rzeczywistej potrzeby, przy czym należy brać pod uwagę środki, których mogą dostarczyć bezrobotnemu członkowie jego rodziny wspólnie z nim zamieszkujący,

oświadcza:

że wykonywanie prawa własności nie może podlegać ograniczeniu w stosunkach najmu pomiędzy właścicielami i lokatorami bezrobotnymi, lecz, że prawo powszechne winno być utrzymane;

że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych bezrobotnego jest obowiązkiem państwa lub gminy w równej mierze, jak zaspakajanie innych jego potrzeb, jeżeli bezrobotny nie jest w stanie zaspokoić ich własnymi środkami lub z zasobów członków jego rodziny, wspólnie z nim zamieszkujących;

że w tym celu należy pozostawić uznaniu każdego państwa powzięcie właściwych zarządzeń i finansowanie ich w zależności od społecznego i gospodarczego stanu kraju;

zaleca związkom organizacyj poszczególnych państw przedłożenie swoim rządom odpowiednich projektów, utrzymując zasadę, że ciężar bezrobocia winien być rozłożony na wszystkie warstwy gospodarcze kraju.

W kwestii obciążeń podatkowych i samorządowych uchwalono:

1. aby w każdym państwie powzięte były takie zarządzenia ustawowe, by ogólna suma podatków i świadczeń, obciążająca nieruchomość, nie przekraczała w żadnym wypadku pewnego ustalonego procentu jej dochodu;

2. aby wysokość ogólna opłat i podatków, obciążających nieruchomość była zmniejszana w stosunku do strat w dochodach na skutek próżnostania lokalu lub niewypłacalności komornego;

3. aby obciążenia komunalne gminne i powiatowe były ponoszone przez wszystkich obywateli, za wyjątkiem ubogich — oraz, aby przywilej zwolnienia od tych ciężarów był przyznawany jedynie w wypadkach wyjątkowych.

Reasumując prace Kongresu, musimy stwierdzić wielkie jego znaczenie dla naprawy stosunków wśród własności miejskiej, oraz ujęcie przez Niego wszystkich problematów tejże własności w gospodarczą i socjalną całość. Wytyczając drogi naszej pracy na przyszłość, powinien być podnietą do łączenia się i tworzenia wielkich organizacyj, które potrafiłyby wywalczyć należne dla siebie stanowisko. —

Własność Nieruchoma Miejska a księgowość uproszczona

W myśl rozporządzenia Ministra Skarbu z dnia 19 września 1934 r. o wykonaniu ordynacji podatkowej (Dz. Ust. R. P. Nr. 91, poz. 821 § 55 i 63), dozwolonem jest prowadzenie uproszczonej księgowości nieruchomości budynkowej. — Zasady, wedle których prowadzone mają być te księgi są tego rodzaju, że księgi te, choć w odróżnieniu od ksiąg handlowych, prawidłowych, nazwane są uproszczone nie różnią się właściwie niczem od prawidłowych ksiąg handlowych.

Przez prowadzenie ksiąg uproszczonych, osiąga płatnik możność wykazania rzeczywiście osiągniętego dochodu, i zarazem ułatwia władzom podatkowym sprawiedliwy wymiar podatku.

Kraków, Warszawa i Poznań prowadzą księgi takie już od dwóch lat i zbierają obfite plony, unikając zdenerwowania, jakie opanowuje naszych właścicieli w okresie składania zeznań o dochodzie. Kilkadziesiąt właściciel realności, członków Stow. „ochrona właścicieli realności w roku bieżącym prowadziło już księgi uproszczone, przez co w przyszłym roku będą oni mogli wykazać prawdziwy dochód, a przy umorzeniu podatku od nieruchomości z powodu ubytku, już w obecnej chwili będą oni mieli prawo posłużyć się również dowodami z ksiąg uproszczonych. —

Władze Skarbowe, a w szczególności referenci wymiarowi w czasie interwencji ze strony naszego Stowarzyszenia, kładli nacisk na prowadzenie ksiąg uproszczonych, toteż podobnie, jak w przeszłym roku, urządzone zostaną specjalne wieczory w lokalu naszego Stow., celem pouczania właścicieli o ważności takiej księgowości, a ponadto w krótkich zarysach zapoda się, jak księgi takie prowadzić należy. —

Ponadto otwiera się w Stowarzyszeniu specjalny oddział prowadzenia księgowości uproszczonej dla członków Stowarzyszenia, na wzór krakowski i poznański. —

Dla właścicieli realności księgi uproszczone oddają podwójną korzyść:

a) wykazanie rzeczywiście osiągniętego dochodu w danym roku;

b) wykazanie ubytku we wpływach z komornego, uprawniającego do żądania odpisania odpowiedniej części podatku od nieruchomości. —

Habe.

Powstanie Komitetu założycieli Banku

(b. w.). Z inicjatywy Prezydjum Stowarzyszenia „Ochrona Właścicieli Realności", odbyło się ściślejsze posiedzenie komitetu dla założenia banku spółdzielczo - kredytowego właścicieli realności we Lwowie.

Zaproszono na nie kilkudziesięciu członków Stow. Po zagajeniu przez p. prez. Banka i referacie p. Dr. Dratlera, rozwinęła się szeroka dyskusja na temat celowości założenia tego banku, przy czym wszyscy jednogłośnie uznali, że założenie jego jest w obecnej chwili, ciężkiego położenia właścicieli realności życiowo koniecznem.

W wyniku obrad wszyscy zebrani jednomyślnie uchwalili założenie podobnego banku i jako jego założyciele, wybrali 5-osobową komisję w składzie: p. p. H. Bank, Dr. M. Dratler, L. J. Rauchwerger, A. Sałacki i Dr. M. Schwarz dla załatwienia przedwstępnych formalności u Władz i ułożenia statutu i regulaminu spółdzielni. —

Przyp. Red.

Jak się dowiadujemy, sprawa założenia banku jest przedmiotem zainteresowania właścicieli, którzy zgłosili swój akces i zdeklarowali poważne kwoty.

Kapitał zakładowy spółdzielni wynosi już 10.000 zł.

Pod adresem Właścicieli

Postępująca naprzód z dnia na dzień pauperyzacja właścicieli nieruchomości, wykazuje, że potężna ta kiedyś warstwa podupada i kto wie, czy nie stoi nawet przed swą zupełną zagładą.

Chwila obecna, gdy każdy właściciel domu jest stałym dłużnikiem instytucyj kredytowych, urzędu podatkowego, samorządu, ubezpieczalni i t. p., gdy z dnia na dzień mnożą się dekrety, ograniczające coraz więcej jego dość już silnie ograniczone prawa własności — jest poważna i powinna stanowić groźne memento dla wszystkich właścicieli na przyszłość.

Istnieje coprawda szereg organizacyj własności nieruchomej, które wszystkiemi siłami walczą o swe słuszne prawa i które od czasu do czasu jakieś ustępstwa na rzecz tej własności wywalczają. Mimo jednak najlepszych swych chęci i wysiłków nie mogą więcej zdziałać, albowiem nie posiadają za sobą szerokich mas właścicieli tak wielkiej, jak i małej nieruchomości.

Jest to objaw zupełnie niezrozumiały, gdy zważymy, że warstwa ta, rekrutująca się przeważnie z sfer inteligencji powinna posiadać większe zrozumienie dla swych spraw i nie pozostawać w tyle za innymi odnośnie tego zrozumienia.

Właśnie w chwili obecnej, gdy szereg pokrewnych sobie grup o wspólnych interesach tworzy potężne organizacje, tylko warstwa właścicieli zaskorupiała w egoiźmie, i oddaje się zupełnej apatji, uważając, że wystarczy, że inni już dla nich pracują i co się stanie z innymi, to też się z nimi stanie. —

Uważam, że rozumowanie takie jest z gruntu fałszywe i szkodliwe. Właściciele są ze wszystkich stron bici i będą nadal bici tak długo, jak długo będzie istniała ich ograniczona małostkowość oraz obojętność i niezrozumienie swych własnych, żywotnych interesów. Najwyższy już czas, aby szeroki ogół właścicieli spojrzał w swoje fatalne położenie i ocknął się z dotychczasowego letargu, organizując się masowo w wielki, potężny związek.

Nie poto tylko jest potrzebna silna organizacja, aby dotychczasowe ciosy usuwała, ale również poto, by na przyszłość zapobiegała wszelkim zamierzeniom, godzącym w interesa właścicieli realności, już tak silnie nadwątlone.

Stowarzyszenie „Ochrona Właścicieli Realności" rozwinęło ostatnio na terenie Lwowa szeroko zakrojoną akcję werbunkową za jaknajliczniejszem wstępowaniem w szeregi tej Organizacji, uważając słusznie, że inaczej rozpatruje się postulaty Stowarzyszenia, liczącego 1.000, a inaczej 10.000 członków.

W akcji tej również pomagać mu będzie świeżo zreaktywowany organ Stow. „Realność Miejska", który wysyłany do władz instytucyj, urzędów i t. p., informować będzie szeroki ogół społeczeństwa oraz prasę o prawdziwem położeniu właściciela nieruchomości.

Ilustrując jego krzywdę, wykaże, że często dziś używane pojęcie „bogatego kamienicznika", należy już dawno do przeszłości, że miejsce jego zajęło prędzej pojęcie nowe i aktualniejsze „właściciela nędzarza".

Okazuje się, że nie złośliwość, nie zła wola, ale w ogromnej większości wypadków nieznajomość stosunków jest powodem nieprzychylnego lub nawet wrogiego stanowiska prasy i społeczeństwa.

To nastawienie wobec właścicieli będzie „Realność Miejska" się starała usunąć, ażeby w miejsce tego wytworzona została atmosfera serdeczności i solidarności obywatelskiej, oparta na współpracy, wzajemnem zrozumieniu i poszanowaniu interesów.

Gdy chodzi o obronę postulatów właścicieli, to za zadanie stawia sobie „Realność Miejska" głoszenie i realizowanie uchwał ostatniego X. Międzynarodowego kongresu własności nieruchomej w Warszawie i o spełnienie ich, jak i naszych, lokalnych postulatów będzie niezmordowanie walczyć.

Jedno jest tylko b. potrzebne — pomoc i współpraca najbardziej zainteresowanych, tj. właścicieli. Czy zasilą walnie szeregi Stowarzyszenia „Ochrona Właścicieli Realności"? — Czy stać ich będzie na utrzymanie własnego pisma? — Zobaczymy! Sądzę jednak, że apel ten nie pójdzie na marne i tych parę słów głosem wołającego na puszczy nie będzie. —

Mgr. B. W

Czytajcie „Realność Miejską"!

Czy dewaluacja jest dla nas korzystną?

Najważniejszym zagadnieniem naszego życia gospodarczego jest w obecnej chwili sprawa dewaluacji. Zmiana polityki finansowej we Francji, a następnie w Holandii, Szwajcarii i we Włoszech zmusza nas do zainteresowania się kwestią, czy i u nas nastąpi dewaluacja i jakieby ona przyniosła skutki.

Oficjalny komunikat Rady Ministrów zapowiedział utrzymanie złotego na dotychczasowym poziomie. Są jednak podstawy, pozwalające przypuszczać, że i u nas nastąpi przełom w polityce pieniężnej.

Zresztą takich zmian zasadniczo z góry nie zapowiada się. Obawa o los waluty spowodowałaby chaos na rynku kredytowym.

Premier francuski Blum nie zapowiedział dewaluacji. Do ostatniej prawie chwili przyrzekał utrzymanie franka na dotychczasowym poziomie.

Zadaniem naszym jest zastanowić się, czy ewentualna dewaluacja jest korzystna i jakie ona zmiany za sobą przyniesie.

Wywołałaby ona ze sobą szereg ważnych następstw w stosunkach na rynku zagranicznym i krajowym.

Nas interesuje najbardziej problem, jakie skutki przyniosłaby taka dewaluacja dla właścicieli realności.

Najprawdopobniej nastąpiłaby podwyżka czynszu zwłaszcza, że wedle art. 6 ustawy o ochronie lokatorów wysokość czynszu ma być przeliczona w stosunku 100 koron = 105 złotych, ale złotych wedle parytetu złotego franka szwajc. Ta zmiana jednak nie przyniosłaby właścicielom realności żadnych korzyści, byłaby tylko wyrównaniem ze względu na zmienioną wartość waluty.

Odrębnie należy omówić sprawę zadłużenia własności miejskiej. Jak powszechnie wiadomo, większość długów hipotecznych wyrażona jest w dolarach. Dłużnicy tych zobowiązań odnieśli pewne korzyści z chwilą ukazania się dekretu Prezydenta Rzplitej o wierzytelnościach w walutach zagranicznych z 12 czerwca 1934 r. (Dz. U. Nr. 59 z 1934 r., poz. 509), gdzie wypowiedziano zasadę prawną, że ważność zastrzeżenia klauzuli złota należy ocenić wedle prawa tego państwa, w którego walucie złotej wyrażona jest wierzytelność. W ten sposób została zniesiona klauzula złota dla wierzytelności dolarowych Stanów Zjednoczonych.

Dalszą ulgą stało się moratorium dla długów hipotecznych. Pozostał jednak obowiązek płacenia odsetek, pozornie mały, bo w wysokości 5% rocznie, w praktyce jednak ze względu na dzisiejsze warunki, uciążliwy.

Dewaluacja złotego przyniosłaby nie tylko większe ciężary w postaci większej należności odsetek, ale zwiększyłaby także podstawę kapitałową długów. Wyjaśni to następujący przykład: realność wartości 50.000 złotych obciążona długiem hipotecznym w kwocie 4.000 dolarów (po przeliczeniu na złote: 21.000 złotych), jest obciążona w 42% swej wartości, opłaca rocznie 5% odsetki w kwocie 1050 złotych. Gdyby nastąpiła dewaluacja złotego do poziomu: 1 dolar = 7.50 zł., wówczas suma płaconych rocznie odsetek miałaby wynosić dla tej samej realności, w naszym wypadku obarczonej ciężarem 4.000 dolarów — aż 1.500 złotych, ale co ważniejsze, realność ta będzie obciążona długiem w kwocie 30.000 złotych; będzie zatem obciążona w 42% swojej wartości tylko wtedy, jeśli ta jej wartość wzrośnie — wskutek zniżki złotego — do wysokości 71.427 złotych.

Podczas gdy zwiększenie się sumy należności z tytułu odsetek mogłoby znaleźć wyrównanie w podwyżce czynszu, to wzrost sumy kapitałowej długów nie znajdzie takiego wyrównania w zwyżce cen kamienic.

Wydaje się to napozór niejasne. Przecież zachwianie się kursu waluty winno spowodować haussę na domy, bo publiczność będzie wolała lokować swe kapitały w kupnie realności zamiast w chwiejnej walucie.

W rzeczywistości o poziomie cen kamienic decydują także stosunki, wśród których istnieje własność miejska.

Spadek dolara nie spowodował zwyżki na rynku kupna - sprzedaży realności miejskich w takiej mierze, jak się tego spodziewano. Skoro zważymy, że dolar bardziej, niż złoty był środkiem kapitalizacji i tezauryzacji to dojdziemy do przekonania, że tym bardziej zmiana kursu złotego nie wpłynie na wzrost wartości kamienic.

Wzrost sumy kapitałowej dolarowych długów hipotecznych nie znajdzie — jakeśmy już to wyżej stwierdzili — wyrównania w zwyżce cen realności. Obciążenie realności na naszym przykładzie obciążonej w 42% jej wartości zwiększy się; zwiększy się w stosunku odwrotnie proporcjonalnym do wartości złotego, a wprost proporcjonalnym do wartości dolara, t. zn. zwiększy się w miarę, jak się będzie zniżał kurs złotego w stosunku do dolara.

W dewaluacji nie jesteśmy zatem w żadnym wypadku zainteresowani, lecz wręcz przeciwnie, jako właściciele realności, musimy być zwolennikami stabilizacji stosunków na rynku walutowym. —

Spektator.

Z OSTATNIEJ CHWILI:

Powstanie Spółdzielni Kredyt. Właśc. Realności

Dnia 25. X. b. r. odbyło się **drugie zebranie założycieli projektowanej spółdzielni finansowo - kredytowej dla właścicieli realności** — na którem — po przeczytaniu i przyjęciu przez zebranych zarysu statutu — wybrano władze spółdzielni, 5-ciu członków Zarządu i 18-tu członków Rady Nadzorczej.

Zarząd już przystąpił do intensywnej pracy i jest nadzieją, że po załatwieniu formalności u Władz, **w najbliższym czasie spółdzielnia rozpocznie swoje normalne agendy.** —

Z okazji otwarcia przez naszego współpracownika

adw. Dra H. KANDLA

kancelarji przy ul. Krasickich 8, składa serdeczne gratulacje

REDAKCJA

Komunikaty

Sekretarjat Stow. Ochrony Właścicieli Realności, przyjmuje codziennie z wyjątkiem niedziel i świąt w lokalu własnym, ul. Rutowskiego 23, II. p., między 9—13, a 16—19-tą.

1) Z rozpoczęciem ożywionej pracy w Stowarzyszeniu zawiadamia się wszystkich członków i nieczłonków właścicieli realności, że wprowadzone zostały **wieczory informacyjno dyskursyjne** na tematy aktualne, które odbędą się w poniedziałek **2 listopada** 1936 r. i w poniedziałek **9 listopada** 1936 r. o godz. 7-ej wieczór w lokalu Stowarzyszenia przy ul. Rutowskiego 23. Obecność członków obowiązkowa.

2) Urzędy Skarbowe doręczają już **nakazy płatnicze na podatek dochodowy za rok 1936** — wobec tego we własnym interesie zechcą członkowie zgłosić się w sekretarjacie naszego Stowarzyszenia.

3) W sprawie zaległości w opłatach za wodę, zechcą członkowie Stow. zgłosić się w naszym sekretarjacie w godzinach urzędowych. —

4) w czwartek każdego tygodnia o g. 7-mej wieczór, odbywać się będą w lokalu Stow. dla członków kursa prowadzenia księgowości uproszczonej. Wstęp dla członków wolny. —

Radca prawny Stow. przyjmuje członków w poniedziałek i czwartek między 19—20 wiecz.

5) Porad prawnych udzielają adwokaci naszego Stow. w swoich kancelarjach w godzinach urzędowych tylko dla członków Stow., mogących się wykazać zapłaconą wkładką członkowską za ostatni miesiąc. — Wykaz adwokatów znajduje się w sekretarjacie Stowarzyszenia.

W związku ze wszczętemi egzekucjami za czyszczenie jezdni zechcą członkowie i nieczłonkowie, właściciele realności zgłaszać się w tej sprawie w sekretarjacie Stowarzyszenia, w godzinach urzędowych.

Wszelkie zaległości w podatkach mogą być umorzone przy dostarczeniu odpowiednich dokumentów, byłoby zatem wskazane, by zainteresowani członkowie zgłosili się w sekretarjacie naszego Stowarzyszenia. Sprawa ważna dla wszystkich, nie należy zatem jej bagatelizować.

Ostatnie zarządzenie Prezydenta Miasta w sprawie wody nie rozwiązuje kwestii dla szerokich mas właścicieli w sposób dla nich korzystny, z tego też powodu nasza dotychczasowa akcja będzie w dalszym ciągu kontynuowana, aż do przychylnego i pełnego załatwienia wysuwanych przez nas postulatów. —

Kronika

Z zebrań Stowarzyszenia

(b. w.). Dnia 21. IX. b. r. odbyło się pierwsze powakacyjne zebranie członków Stowarzyszenia. Na wstępie zabrał głos prezes Stow. p. H. Bank, który w swem przemówieniu zobrazował dotychczasową działalność zarządu Stowarz. od ostatniego Walnego Zgromadzenia. **Zarząd Stow. interwenjował w sprawie opłat za wodę**, wysyłając kilkakrotnie **memorjały**, czego owocem było **pismo Pana Prezydenta Miasta, umarzające 30% zaległości za wodę.** Decyzja ta jednak nie zadowoliła Zarządu Stow., który swej **akcji na tem kończyć nie zamierza.** Wysłano również **memorjał do Prezesa Sądu Apelacyjnego** w sprawie moratorium mieszkaniowego. Od Izby Skarbowej otrzymano korzystną odpowiedź dla właścicieli, w sprawie zajęcia czynszów. Na pierwszy jednak plan wybijała się na zebraniu sprawa **założenia u nas banku,** o którym w dalszym ciągu przemawiał p. Rauchwerger. Omówił on ciężkie położenie właścicieli realności, wykazał jego konieczność i wezwał zebranych do poparcia tej instytucji. Następnie ujął tę sprawę rzeczowo syndyk naszego Stowarzyszenia, Dr. M. Schwarz, który wykazał na szeregu wypadków z swej praktyki, smutną sytuację finansową właścicieli i uzasadnił ze stanowiska prawnego i gospodarczego potrzebę i korzyści, płynące z założenia i funkcjonowania podobnego banku, pomyślanego w formie spółdzielni. Przemówienia te znalazły **żywy poklask u wszystkich zebranych wszyscy byli jednogłośnie zdania, że bank taki powinien powstać.** Ponieważ zebranie to, jako zwyczajne zebranie członków, nie uważało się za kompetentne do załatwienia tak ważnej sprawy na wniosek p. Kurzera uchwalono zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i jemu tę sprawę do ostatecznej aprobaty przedstawić.

W związku z wystosowanym memorjałem w sprawie moratorjum mieszkaniowego **odwiedzi w dniach najbliższych specjalna delegacja Stow. „Ochrona Właścicieli Realności“ W. P. Prezesa Sądu Apelacyjnego.** —

Jak się dowiadujemy, to sprawa „kominiarska“ przybiera realne dla nas kształty, gdyż równocześnie największe miasta, jak: Warszawa i Łódź, podjęły akcję o zniesienie rejonów kominiarskich i wolnego wyboru majstra kominiarskiego, co w najbliższym czasie zadecydują władze centralne na podstawie wniesionych do nich memorjałów. —

Repertuary

TEATR WIELKI:
Niedziela: popoł. „Na Łyczakowie“ wiecz. „Pigmalion“
Poniedziałek: Balet Parnella
Wtorek: Balet Parnella

KINOTEATRY.

APOLLO: „Mały Lord“
ATLANTIC: „Tajna Brygada“
CASINO: „Żona czy sekretarka“ nast. film „Król kobiet“
CHIMERA: „Mały Buntownik“
GRAŻYNA: Lolek i Bolek“
KOPERNIK: „Pasteur“ nast. film „Błękitna parada“
MARYSIENKA: „Judel gra na skrzypcach“
MIRAŻ: „Za chwilę szczęścia“
MUZA: „Pokusa“
PALACE: „Trędowata“
PAN: „Bounty“
RAJ: „Jadzia“
STYLOWY: „Zew krwi“ i rewja
ŚWIT: „Księżniczka czardasza“
TON: „Piekielny wąwóz“
UCIECHA: „Zbieg z Jawy“ i rewja

CENA PRENUMERATY: Rocznie 5·— zł., półrocznie 2·50 zł., kwart. 1·40 zł., miesięcznie 50 gr. NUMER POJEDYNCZY 30 gr.

Wyd. Stow. „Ochrona Właścicieli Realności“ we Lwowie. Druk. I. Friedman. Lwów, Sykstuska 2. Redaktor odpowiedzialny: H. Bank.